



BESTEMMINGSPLAN

BABBERSPOLDER OOST, 1^e herziening (Deelplannen 7+8)

vastgesteld 10 juli 2014

onherroepelijk 4 september 2014

Regels

Inhoudsopgave

Hoofdstuk 1	Inleidende regels	1
Artikel 1	Begrippen	1
Artikel 2	Relatie met bestemmingsplan Babberspolder Oost	2
Hoofdstuk 2	Bestemmingsregels	3
Artikel 3	Tuin	3
Artikel 4	Wonen - 1	5
Artikel 5	Waarde - Archeologie - 2	9
Hoofdstuk 3	Algemene regels	13
Artikel 6	Anti-dubbelregel	13
Artikel 7	Algemene aanduidingsregels	14
Artikel 8	Parkeren	15
Hoofdstuk 4	Overgangs- en slotregels	17
Artikel 9	Overgangsrecht	17
Artikel 10	Slotregel	18

Hoofdstuk 1 Inleidende regels

Artikel 1 Begrippen

In deze planregels wordt verstaan onder:

1.1 plan:

het bestemmingsplan Babberspolder Oost, 1e Herziening (deelplannen 7+8) met identificatienummer NL.IMRO.0622.0244ph01Babo2009-0030 van de gemeente Vlaardingen.

1.2 bestemmingsplan:

de geometrisch bepaalde planobjecten met de bijbehorende regels.

1.3 bestemmingsplan Babberspolder Oost:

de geometrisch bepaalde planobjecten als vervat in het GML-bestand NL.IMRO.0622.0207bpBabo2009-0040 met de bijbehorende regels (en eventuele bijlagen).

1.4 achtererf:

het bij het hoofdgebouw behorende erf, dat is gelegen achter de achtergevellijn of in ieder geval achter het bouwvlak.

1.5 bijbehorend bouwwerk:

uitbreiding van een hoofdgebouw dan wel functioneel met een zich op hetzelfde perceel bevindend hoofdgebouw, daar al dan niet tegen aangebouwd gebouw, of ander bouwwerk, met een dak.

1.6 zijerf:

het bij het hoofdgebouw behorende erf, dat is gelegen naast de zijgevellijn van het gebouw of in ieder geval naast het bouwvlak.

Artikel 2 Relatie met bestemmingsplan Babberspolder Oost

2.1 Algemeen

De regels van het bestemmingsplan Babberspolder Oost (NL.IMRO.0622.0207bpBabo2009-0040) blijven onverminderd van kracht, met uitzondering van de in dit plan gegeven aanvullingen/wijzigingen van de planregels en de verbeelding.

Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels

Artikel 3 Tuin

3.1 Bestemmingsomschrijving

De voor "Tuin" aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. tuin;
- b. parkeren;
- c. ontsluitingen, wegen en paden.

3.2 Bouwregels

Erkers en toegangsportalen

- a. Er mogen erkers en toegangsportalen worden gebouwd.
- b. Erkers mogen aan de voorgevel van een bijbehorend hoofdgebouw worden gebouwd.
- c. Erkers en toegangsportalen mogen aan de zijgevel van een bijbehorend hoofdgebouw worden gebouwd, mits er sprake is van een hoekwoning.
- d. De gezamenlijke breedte van erkers en toegangsportalen mag per gevel niet meer bedragen dan $\frac{2}{3}$ van de breedte van betreffende gevel van het hoofdgebouw.
- e. De diepte van erkers en toegangsportalen mag niet meer bedragen dan 1,5 meter.
- f. De afstand van erkers en toegangsportalen tot aan de voorliggende perceelgrens mag niet minder bedragen dan 0,5 meter.
- g. De breedte van een erker mag per gevel niet meer bedragen dan $\frac{2}{3}$ van de breedte van de betreffende gevel van het hoofdgebouw.
- h. De breedte van een toegangsportaal mag niet meer bedragen dan $\frac{1}{3}$ van de breedte van de voorgevel van het hoofdgebouw.
- i. De bouwhoogte van erkers en toegangsportalen mag niet meer bedragen dan de hoogte van de eerste verdiepingsvloer van het hoofdgebouw.

Andere bouwwerken

- j. Er mogen andere bouwwerken worden gebouwd.
- k. De bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen mag niet meer bedragen dan 1 meter als de erf- of terreinafscheiding voor de voorgevellijn wordt gebouwd.
- l. De bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen mag niet meer bedragen dan 1 meter als de erf- of terreinafscheiding op het zijerf dat grenst aan het openbaar gebied wordt gebouwd.
- m. De bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen mag niet meer bedragen dan 2 meter als de erf- of terreinafscheiding achter de voorgevellijn of op het zijerf dat niet grenst aan het openbaar gebied wordt gebouwd.
- n. De bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen en geen erf- of terreinafscheiding zijnde, mag niet meer bedragen dan 3 meter.

3.3 Nadere eisen

Het bevoegd gezag kan nadere eisen te stellen met betrekking tot de plaatsing van de bebouwing ten behoeve van de gebruiksmogelijkheden van en zon- en daglichttoetreding op aangrenzende gronden.

3.4 Afwijken van de bouwregels

Andere bouwwerken

- a. Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van de bouwregels voor andere bouwwerken voor het toestaan van erf- of terreinafscheidingen op het zijerf van een hoekwoning dat haaks is gelegen op het voorerf van de aangrenzende aaneengebouwde woning, waarbij de bouwhoogte van de erf- of terreinafscheiding niet meer mag bedragen dan 2 meter.
- b. Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van de bouwregels voor andere bouwwerken voor het toestaan van erf- of terreinafscheidingen op het voorerf van een hoekwoning dat haaks is gelegen op het voorerf van de aangrenzende, aaneengebouwde woning, waarbij de bouwhoogte van de erf- of terreinafscheiding niet meer mag bedragen dan 2 meter.

3.5 Wijzigingsbevoegdheid

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd de bestemming "Tuin" te wijzigen in de bestemming "Wonen - 1" ten behoeve van het mogelijk maken van erfbebouwing bij het bijbehorende hoofdgebouw, die op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan aanwezig of in uitvoering is, dan wel gebouwd kan worden krachtens een omgevingsvergunning.

Artikel 4 Wonen - 1

4.1 Bestemmingsomschrijving

De voor "**Wonen - 1**" aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. wonen;

al dan niet in combinatie met:

- b. beroep en bedrijf aan huis;
- c. gastouderopvang;

en de daarbij horende:

- d. tuinen;
- e. erven;
- f. bergingen;
- g. parkeren;
- h. ontsluitingen, wegen en paden;
- i. groenvoorzieningen;
- j. speelvoorzieningen;
- k. nutsvoorzieningen;
- l. water.

4.2 Bouwregels

Hoofdgebouwen

- a. Hoofdgebouwen mogen slechts binnen een bouwvlak worden gebouwd.
- b. Ter plaatse van de aanduiding 'twee-aaneen' mogen uitsluitend twee-aaneengebouwde woningen in de vorm van halfvrijstaande en geschakelde woningen worden gebouwd.
- c. Per bouwperceel is slechts één hoofdgebouw toegestaan.
- d. De bouwhoogte van een hoofdgebouw mag niet minder en niet meer bedragen dan ter plaatse van de aanduiding 'minimum bouwhoogte (m), maximum bouwhoogte (m)' is aangegeven.
- e. De ondergrondse bouwdiepte mag niet meer bedragen dan 2 meter.

Bijbehorende bouwwerken

- f. Bijbehorende bouwwerken mogen op het achter- en zijerf van een bijbehorend oorspronkelijk hoofdgebouw worden gebouwd, voor zover het plan dat toestaat.
- g. Ondergrondse gebouwen mogen slechts onder bijbehorende bouwwerken worden gebouwd.
- h. Het gezamenlijke oppervlak aan bijbehorende bouwwerken mag niet meer bedragen dan 50% van het oppervlak van het achter- en zijerf van het oorspronkelijk hoofdgebouw.

- i. Het gezamenlijke oppervlak aan bijbehorende bebouwing mag niet meer bedragen dan 75 m² bij vrijstaande en twee-aaneengebouwde woningen en bij aaneengebouwde woningen als het hoekwoningen of eindwoningen zijn.
- j. Het gezamenlijke oppervlak aan bijbehorende bouwwerken mag niet meer bedragen dan 75 m², als het oppervlak van het achter- en zijerf van het oorspronkelijk hoofdgebouw groter is dan 100 m².
- k. Het gezamenlijke oppervlak aan bijbehorende bouwwerken mag niet meer bedragen dan 50 m², als het oppervlak van het achter- en zijerf van het oorspronkelijk hoofdgebouw kleiner is dan of gelijk is aan 100 m².
- l. De afstand van de buitenste gevel van aangebouwde, al dan niet functioneel ondergeschikte, bijbehorende bouwwerken tot aan de gevel van het oorspronkelijk hoofdgebouw mag niet meer bedragen dan 3 m.
- m. De bouwhoogte van bijbehorende bouwwerken op een afstand van minder dan 3 m van het oorspronkelijk hoofdgebouw mag niet meer bedragen dan 4 m, alsook 0,3 m boven de bovenkant van de scheidingsconstructie met de tweede bouwlaag van het hoofdgebouw en het hoofdgebouw.
- n. De bouwhoogte van bijbehorende bouwwerken op een afstand van meer dan 3 m van het oorspronkelijk hoofdgebouw mag niet meer bedragen dan 3 m.
- o. De ondergrondse bouwdiepte mag niet meer bedragen dan 2 m

Andere bouwwerken

- p. De bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen mag niet meer bedragen dan 1 meter als de erf- of terreinafscheiding voor de voorgevellijn wordt gebouwd.
- q. De bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen mag niet meer bedragen dan 2 meter als de erf- of terreinafscheiding achter de voorgevellijn wordt gebouwd.
- r. De bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen en geen erf- of terreinafscheiding zijnde, mag niet meer bedragen dan 3 meter.

4.3 Nadere eisen

Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning nadere eisen stellen aan de situering en omvang van de bebouwing:

- a. in verband met het reserveren van ruimte voor parkeervoorzieningen indien de noodzaak daartoe voortvloeit uit het bepaalde ten aanzien van parkeren in artikel 8;
- b. ten behoeve van de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden;

4.4 Afwijken van de bouwregels

Ondergrondse gebouwen

- a. Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van de bouwregels voor het toestaan van een grotere verticale bouwdiepte ten behoeve van het bouwen van ondergrondse gebouwen.
- b. De verticale bouwdiepte mag niet meer bedragen dan 3 m.

Aangebouwde bijbehorende bouwwerken

- c. Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van de bouwregels voor bijbehorende bouwwerken voor het toestaan van een afstand van de buitenste gevel van aangebouwde, al dan niet functioneel ondergeschikte, bijbehorende bouwwerken tot aan de gevel van het oorspronkelijk hoofdgebouw van niet meer dan 4,6 meter.

Bijgebouwen

- d. Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van de bouwregels voor bijbehorende bouwwerken voor het toestaan van een bijgebouw op het zij-erf van een hoekwoning dat haaks is gelegen op het voorerf van de aangrenzende aaneengebouwde woning.
- e. Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van de bouwregels voor bijbehorende bouwwerken voor het toestaan van een bijgebouw op het voorerf van een hoekwoning dat haaks is gelegen op het voorerf van de aangrenzende aaneengebouwde woning.
- f. Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van de bouwregels voor bijbehorende bouwwerken voor het toestaan van een bijgebouw en/of overkapping op een afstand van 0 meter tot de achterste perceelsgrens.
- g. Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van de bouwregels voor bijbehorende bouwwerken voor het toestaan van een maximaal gezamenlijk oppervlak van 50% onder voorwaarde dat de gebruiksmogelijkheden van en zonen daglichttoetreding op aangrenzende gronden niet onevenredig worden geschaad.

4.5 Specifieke gebruiksregels

Woningen

- a. Per hoofdgebouw is slechts één woning toegestaan.

Beroep en bedrijf aan huis

- a. Er is beroep en bedrijf aan huis toegestaan, mits dit ondergeschikt is aan de woonfunctie.
- b. Het gezamenlijke oppervlak dat wordt gebruikt voor beroep en bedrijf aan huis mag niet meer bedragen dan 25% van de vloeroppervlakte van de woning, met een maximum van 50 m².

Artikel 5 Waarde - Archeologie - 2

5.1 Bestemmingsomschrijving

De voor "**Waarde - Archeologie - 2**" aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemming(en), mede bestemd voor:

- a. gronden met hoge en middelhoge archeologische verwachting en zijn tevens bestemd voor doeleinden ter bescherming en veiligstelling van de archeologische waarden;
- b. indien strijd ontstaat tussen het bepaalde in de bestemming "Waarde - Archeologie - 2" als bedoeld in dit artikel en het bepaalde in de overige daar voorkomende bestemmingen, prevaleert het bepaalde in de bestemming "Waarde - Archeologie - 2".

5.2 Bouwregels

Voor het bouwen gelden de volgende regels:

- a. op de in lid 1 bedoelde gronden mogen uitsluitend bouwwerken, geen gebouwen zijnde, worden gebouwd ten behoeve van de instandhouding en bescherming van en onderzoek naar aanwezige of naar verwachting aanwezige archeologische waarden.
- b. ten behoeve van de andere, voor deze gronden geldende bestemming(en) mag - met inachtneming van de voor de betrokken bestemming(en) geldende (bouw)regels - uitsluitend worden gebouwd, indien:
 1. de aanvrager van de omgevingsvergunning voor bouwen een rapport heeft overgelegd waarin de archeologische waarde van de betrokken locatie naar het oordeel van burgemeester en wethouders in voldoende mate is vastgesteld;
 2. de betrokken archeologische waarden, gelet op dit rapport, door de bouwactiviteiten niet worden geschaad of mogelijke schade zoveel mogelijk kan worden voorkomen door aan de omgevingsvergunning voor bouwen voorwaarden te verbinden. Deze voorwaarden kunnen zijn:
 - de verplichting tot het treffen van maatregelen, waardoor archeologische resten in de bodem kunnen worden behouden;
 - de verplichting tot het doen van opgravingen, of;
 - de verplichting de bouw te laten begeleiden door een erkende partij op het terrein van de archeologische monumentenzorg.
- c. ten behoeve van het bepaalde in 5.2 onder b winnen burgemeester en wethouders schriftelijk advies in bij de stadsarcheoloog;
- d. het bepaalde in 5.2 onder b is niet van toepassing, indien het bouwplan betrekking heeft op een of meer van de volgende activiteiten of bouwwerken:
 1. ver-/nieuwbouw van bestaande gebouwen en/of bouwwerken, waarbij de bestaande oppervlakte van het gebouw en/of bouwwerk, voor zover gelegen op of onder peil, niet wordt uitgebreid en de bestaande fundering wordt benut;

2. de bouw van een bijgebouw of de uitbreiding van een bestaand hoofdgebouw met een diepte onder maaiveld van ten hoogste 30 cm.
3. de bouw van een bijgebouw of de uitbreiding van een bestaand hoofdgebouw of de uitbreiding van een bestaand hoofdgebouw met een omvang van minder dan 50 m², voor zover dit ook is toegestaan in de daar voorkomende bestemming(en).

5.3 Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden

5.3.1 *Verbod*

Het is verboden om op de voor "Waarde - Archeologie - 2" aangewezen gronden de volgende werken en werkzaamheden uit te voeren of te laten uitvoeren zonder omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden:

- a. het ophogen van de bodem;
- b. het aanleggen, verbreden of verharderen van wegen, paden, banen of parkeerplaatsen en het aanbrengen van andere oppervlakteverhardingen;
- c. het aanleggen, verbreden en dempen van sloten, vijvers en andere wateren;
- d. het verlagen of het verhogen van het waterpeil;
- e. het aanbrengen van ondergrondse transport-, energie-, telecommunicatie- of andere leidingen en de daarmee verband houdende constructies;
- f. het uitvoeren van graafwerkzaamheden of grondbewerkingen op een groter diepte dan 30 cm, waartoe ook wordt gerekend woelen, mengen, diepploegen, egaliseren, aanleggen van drainage en ontginnen;
- g. het vellen van bomen waarbij de stobben worden verwijderd;
- h. het planten van diep wortelende beplanting.

5.3.2 *Uitzonderingen*

Het onder 5.3.1 genoemde verbod is niet van toepassing op werken of werkzaamheden die:

- a. het normale onderhoud betreffen;
- b. reeds in uitvoering zijn op het tijdstip van het van kracht worden van het bestemmingsplan;
- c. in het kader van archeologisch vooronderzoek en het doen van opgravingen door een daartoe erkende partij op het gebied van de archeologische monumentenzorg worden uitgevoerd.
- d. een oppervlakte hebben van 50 m² of minder.

5.3.3 *Toetsingscriteria*

- a. De omgevingsvergunning wordt niet verleend dan nadat de aanvrager een rapport heeft overgelegd, waarin de archeologische waarde van het terrein dat blijkt de

aanvraag zal worden verstoord, naar het oordeel van burgemeester en wethouders in voldoende mate is vastgesteld.

- b. De omgevingsvergunning wordt verleend, indien is gebleken dat de in 5.3.1 bedoelde werken of werkzaamheden dan wel de directe of indirecte gevolgen van deze werken en werkzaamheden niet zullen leiden tot een verstoring van archeologisch materiaal of de verstoring door het stellen van voorwaarden in de vergunning voldoende kan worden voorkomen.
- c. Voor zover de onder 5.3.1 onder a genoemde werken en werkzaamheden dan wel de directe of indirecte gevolgen van deze werken en werkzaamheden kunnen leiden tot een verstoring van archeologisch materiaal, kunnen voorwaarden aan het verlenen van een vergunning worden verbonden.

5.3.4 Voorwaarden

Het bevoegd gezag kan de omgevingsvergunning onder beperkingen verlenen en kan de volgende voorschriften aan de vergunning verbinden:

- a. de verplichting tot het treffen van technische maatregelen, waardoor de archeologische waarden in de bodem kunnen worden behouden;
- b. de verplichting tot het doen van opgravingen, en/of de verplichting de activiteit, die leidt tot de bodemverstoring te laten begeleiden door een deskundige op het terrein van de archeologische monumentenzorg.

5.3.5 Advies

Alvorens over een omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden te beslissen, wint het bevoegd gezag schriftelijk advies in bij de stadsarcheoloog.

5.4 Wijzigingsbevoegdheid

Burgemeester en wethouders kunnen het plan wijzigen en de bestemming "Waarde - Archeologie - 2" geheel of gedeeltelijk laten vervallen, indien op basis van een nader archeologisch onderzoek is gebleken dat de archeologische waarden van de gronden niet behoudenswaardig zijn of niet langer aanwezig zijn.

Hoofdstuk 3 Algemene regels

Artikel 6 Anti-dubbelregel

Grond die eenmaal in aanmerking is genomen bij het toestaan van een bouwplan waaraan uitvoering is gegeven of alsnog kan worden gegeven, blijft bij de beoordeling van latere bouwplannen buiten beschouwing.

Artikel 7 Algemene aanduidingsregels

7.1 Geluidzone - industrie

- a. Ter plaatse van de aanduiding 'geluidzone - industrie' geldt een zone vanwege een gezoneerd industrieterrein zoals bedoeld in de Wet geluidhinder.
- b. Nieuwe geluidgevoelige objecten zijn slechts toegestaan indien de geluidbelasting vanwege de gezoneerde industrieterreinen op de betreffende gevels niet hoger is dan de wettelijke voorkeursgrenswaarde of een verleende hogere grenswaarde.

Artikel 8 Parkeren

8.1 Parkeernormen

Bij nieuwbouw en functiewijzigingen dient te worden voorzien in voldoende parkeergelegenheid volgens de gemeentelijke parkeernota.

8.2 Strijdig gebruik

Bij een functiewijziging wordt het gebruik van gronden en bouwwerken zonder het bepaalde in de gemeentelijke parkeernota in acht te nemen, als gebruik in strijd met dit bestemmingsplan aangemerkt.

8.3 Afwijken van de parkeernorm

- a. Burgemeester en wethouders kunnen afwijken van de parkeernormen in de parkeernota indien het voldoet aan die bepalingen naar het oordeel van Burgemeester en wethouders door bijzondere omstandigheden op overwegende bezwaren stuit.
- b. Burgemeester en wethouders kunnen afwijken van de parkeernormen in de parkeernota voor zover naar het oordeel van Burgemeester en wethouders op andere wijze in de benodigde parkeergelegenheid wordt voorzien.

Hoofdstuk 4 Overgangs- en slotregels

Artikel 9 Overgangsrecht

9.1 Overgangsrecht bouwwerken

- a. Een bouwwerk dat op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan aanwezig of in uitvoering is, dan wel gebouwd kan worden krachtens een omgevingsvergunning voor bouwen, en afwijkt van het plan, mag, mits deze afwijking naar aard en omvang niet wordt vergroot,
 1. gedeeltelijk worden vernieuwd of veranderd;
 2. na het tenietgaan ten gevolge van een calamiteit, geheel worden vernieuwd of veranderd, mits de aanvraag van de omgevingsvergunning voor bouwen wordt gedaan binnen 2 jaar na de dag waarop het bouwwerk is teniet gegaan.
- b. Het bevoegd gezag kan eenmalig in afwijking van het bepaalde onder a een omgevingsvergunning verlenen voor het vergroten van de inhoud van een bouwwerk als bedoeld onder a met maximaal 10%.
- c. Het bepaalde onder a is niet van toepassing op bouwwerken die weliswaar bestaan op het tijdstip van inwerkingtreding van het plan, maar zijn gebouwd zonder vergunning en in strijd met het daarvoor geldende plan, daaronder begrepen de overgangsregels van dat plan.

9.2 Overgangsrecht gebruik

- a. Het gebruik van grond en bouwwerken dat bestond op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan en hiermee in strijd is, mag worden voortgezet.
- b. Het is verboden het met het bestemmingsplan strijdige gebruik, bedoeld onder a, te veranderen of te laten veranderen in een ander met dat plan strijdig gebruik, tenzij door deze verandering de afwijking naar aard en omvang wordt verkleind.
- c. Indien het gebruik, bedoeld onder a, na het tijdstip van inwerkingtreding van het plan voor een periode langer dan een jaar wordt onderbroken, is het verboden dit gebruik daarna te hervatten of te laten hervatten.
- d. Het bepaalde onder a is niet van toepassing op het gebruik dat reeds in strijd was met het voorheen geldende bestemmingsplan, daaronder begrepen de overgangsregels van dat plan.

Artikel 10 Slotregel

Deze regels worden aangehaald als: Regels van het Bestemmingsplan Babberspolder-Oost, 1^e Herziening (deelplannen 7+8).